



THE JULIUS  
FUND

[WWW.THEJULIUSFUND.CZ](http://WWW.THEJULIUSFUND.CZ)

RODINA MEINLŮ:

# 160 LET

V EVROPSKÉM BYZNYSU

Tato brožura je propagačním sdělením, nikoliv nabídkou investice do podfondu The Julius Sub-Fund 2024 (podfond je v této brožuře označován jako „**The Julius Fund**“ nebo jako „**Fond**“), a byla vytvořena pro společnost Julius Meinl Investment SICAV, a. s., („JMI SICAV“) se sídlem Václavské náměstí 838/9, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO 21619115, ve spolupráci s jeho zakladatelem, nadací Almeda Star Foundation. JMI SICAV je nesamosprávným fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („**ZISIF**“).

Tuto brožuru vydala CODYA investiční společnost, a. s., se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole, IČO 06876897 (dále „**Investiční společnost**“), která je obhospodařovatelem JMI SICAV a The Julius Fund a provádí jeho administraci.

Tato investice není vhodná pro investory, jejichž investiční horizont je kratší než pět let. Investoři, kteří mají zájem investovat do Fondu, by si měli přečíst stanovy JMI SICAV, statuty JMI SICAV a The Julius Fund a dokument „Klíčové informace pro investory“ (KID), které jsou k dispozici na adrese [www.thejuliusfund.cz](http://www.thejuliusfund.cz), a poradit se s nezávislým a kvalifikovaným poradcem.



The Julius Fund nabízí investorům příležitost podílet se na investicích do **prvotřídních nemovitostí** v centrech evropských metropolí s přidanou hodnotou **jedinečného konceptu** luxusních rezidenčních hotelů prostřednictvím investic do společnosti Julius Meinl Living. Tato společnost uvedené nemovitosti vlastní a provozuje skrze své dceřiné společnosti.

Připojte se k předním soukromým investorům do průkopnického projektu s výrazným potenciálem růstu na dynamicky se rozvíjejícím trhu evropských nemovitostí.

**CÍLOVÝ PRŮMĚRNÝ  
ROČNÍ VÝNOS 13-16 %\***

**RODINA MEINLŮ DRŽÍ VE SPOLEČNOSTI  
JULIUS MEINL LIVING KAPITÁL V HODNOTĚ  
1,5 MILIARDY KORUN.**

**The Julius Fund** otevírá dveře k investici, kterou žádný jiný fond na trhu nenabízí.

\* Cílový průměrný roční výnos je odhad, který je založen na předpokladech reflektujících aktuální tržní podmínky a další parametry, a nepředstavuje proto přesný ukazatel. Návratnost investice se může lišit pro každého investora v závislosti na vývoji trhu a také na tom, jak dlouho si investici ponechá. Neexistuje přitom žádná záruka ročního výnosu a investice může vést i k finanční ztrátě. Cílový průměrný roční výnos je uváděn v hrubých hodnotách. Čistý výnos bude rovněž záviset na řadě faktorů, jako jsou osobní poměry investora, sazba zdanění a také doba, po kterou bude svou investici ve fondu držet.

# PROČ INVESTOVAT DO THE JULIUS FUND?

**Stabilní základy:** Investicí do The Julius Fund (nepřímo) investujete do společnosti Julius Meinl Living. To znamená, že svoje prostředky nepřímo vkládáte do nemovitostí na nejžádanějších adresách v evropských metropolích, které slibují jak dlouhodobou stabilitu a zvyšování hodnoty, tak také vysokou míru návratnosti. Rodina Meinlů drží ve společnosti Julius Meinl Living kapitál v hodnotě 1,5 miliardy korun.

**Jedinečná kombinace výnosových pilířů:**

Společnost Julius Meinl Living zajišťuje celý cyklus budování luxusních hotelových rezidencí: od nákupu nemovitostí přes jejich renovaci až po jejich provozování. Investoři The Julius Fund tak mohou získat podíl na kombinaci tří výnosových pilířů. Zaprvé na výnosech z developmentu nemovitostí, které jejich renovace promění v luxusní hotelové rezidence. Zadruhé na provozním zisku rostoucí evropské sítě luxusních rezidencí. A konečně na průběžném zhodnocování nemovitostí v čase. Tím se The Julius Fund odlišuje od běžných nemovitostních fondů.

**Růstový potenciál:** Segment servisovaných rezidencí v Evropě dramaticky roste. Historická centra evropských metropolí už znovu nikde nevzniknou, přitom lákají stále více movitých turistů z celého světa, což vytváří téměř neomezený potenciál.

**Unikátní koncept:** Značka „THE JULIUS“ je určena pro náročnou klientelu; nabízí služby nejvyššího standardu a vysokou míru flexibility, aby oslovila co nejširší spektrum hostů – od byznysmenů po rodiny, od baby boomers po digitální nomády.

Díky optimalizaci provozních nákladů mohou rezidence The Julius dosahovat až 50% hrubé marže, což je výrazně více než u tradičních luxusních hotelů.

**Ověřený model:** Vlajkový projekt v Praze byl vybudován a financován z vlastních zdrojů rodiny. Zcela naplnil veškerá očekávání, pokud jde o jeho ziskovost a spokojenost hostů. The Julius Fund nyní nabízí investorům možnost zapojit se do expanze tohoto úspěšného modelu do dalších evropských měst, a to prostřednictvím investice do společnosti Julius Meinl Living.

**Dlouhodobá tradice:** Za The Julius Fund stojí rodina Julia Meinla s více než 160 lety zkušeností v evropském byznysu. Tato historie symbolizuje nejen tradici a důvěru, ale i neustálé inovace při investicích do různých oblastí a současně také vždy nadstandardní kvalitu s vysokou přidanou hodnotu.

Každá investice s sebou nese rizika. Hodnota investice může v průběhu času kolísat (stoupat a klesat). Minulá výkonnost nezaručuje budoucí výnosy. Není zaručena ani výše jistiny investice, ani kladný výnos z investice.





# JULIUS MEINL LIVING

The Julius Fund bude investovat své likvidní prostředky (snížené o příslušné rezervy) do akcií a dluhopisů společnosti Julius Meinl Living.

Investoři do The Julius Fund se budou nepřímo podílet na výnosech z prvotřídních nemovitostí v evropských metropolích, které společnost Julius

Meinl Living již vlastní prostřednictvím svých dceřiných firem nebo které zamýšlí zakoupit a přeměnit na luxusní hotelové rezidence.

Tyto nemovitosti budou zařazeny pod značku „THE JULIUS“.

## TRADICE INSPIRUJE NOVOU DIMENZI ZÁKAZNICKÉ ZKUŠENOSTI

Více než 160 let poté, co český rodák Julius Meinl I. inovoval ve Vídni pražení kávy a stal se ikonou úspěchu v maloobchodě, navazuje šestá generace Meinlovy rodiny na jeho odkaz a adaptuje ho na očekávání moderních cestovatelů. Kombinuje neutuchající úsilí otce zakladatele nabízet zákazníkům vždy tu nejvyšší kvalitu s nejnovějšími stavebními technologiemi.

Meinlovy prodejny jsou synonymem lahůdek té nejvyšší kvality pro gurmány a dodávají značce Julius Meinl reputaci výjimečné zákaznické zkušenosti.

Společnost Julius Meinl Living usiluje o to, předefinovat zkušenost všech, kteří cestují po Evropě, prostřednictvím svého konceptu „living spaces“.

Akcie C, které The Julius Fund nakupuje, jsou prioritní akcie společnosti Julius Meinl Living Plc bez hlasovacího práva, s právem k jejich zpětnému odkupu. Společnost Julius Meinl Living Plc může akcie C kdykoli odkoupit za jejich čistou hodnotu. The Julius Fund může o odkoupení všech nebo jen některých těchto akcií za jejich čistou hodnotu požádat po pěti letech od jejich vydání. Akcie C budou za jejich čistou hodnotu odkoupeny v každém případě nejpozději k 31. prosinci 2099. S akciemi C jsou spojena stejná majetková práva jako s ostatními akciemi společnosti Julius Meinl Living Plc s následujícími výjimkami: (a) při likvidaci nebo zrušení společnosti Julius Meinl Living Plc mají přednost před ostatními akciemi – třídy A a B –, pokud jde o splacení jejich jmenovité hodnoty; (b) pokud nárůst čisté hodnoty akcií C přesáhne 8 % v účetním období, rozdělí se přebytek v poměru 20 : 80 mezi držitele akcií A a B (20 %) a držitele akcií C (80 %). Podrobnější popis akcií C naleznete ve statutu The Julius Fund.

Fond Julius může také investovat až 50 % svých aktiv do dluhopisů vydaných společnostmi Julius Meinl Living. Fond Julius může v souladu se svým statutem měnit výše popsanou investiční strategii a investovat do různých druhů aktiv (včetně různých druhů finančních nástrojů vydaných společnostmi Julius Meinl Living Plc). O případných změnách investiční strategie budou investoři informováni v souladu se statutem fondu The Julius Fund a ZISIF.



# VÝKONNOST FONDU

OD ZAHÁJENÍ ÚPISU  
DO KONCE LISTOPADU 2025

TŘÍDA A (CZK)

**32,3 %**

TŘÍDA B (EUR)

**37,8 %**

Výnos za první rok fondu (září 2024 až srpen 2025)  
byl pro investiční akcie třídy A ve výši 27,8 %  
a pro investiční akcie třídy B ve výši 31,7 %.



V souladu s platnými zákony a statutem The Julius Fund administrátor provedl první stanovení aktuální hodnoty investičních akcií k 31. 1. 2025.

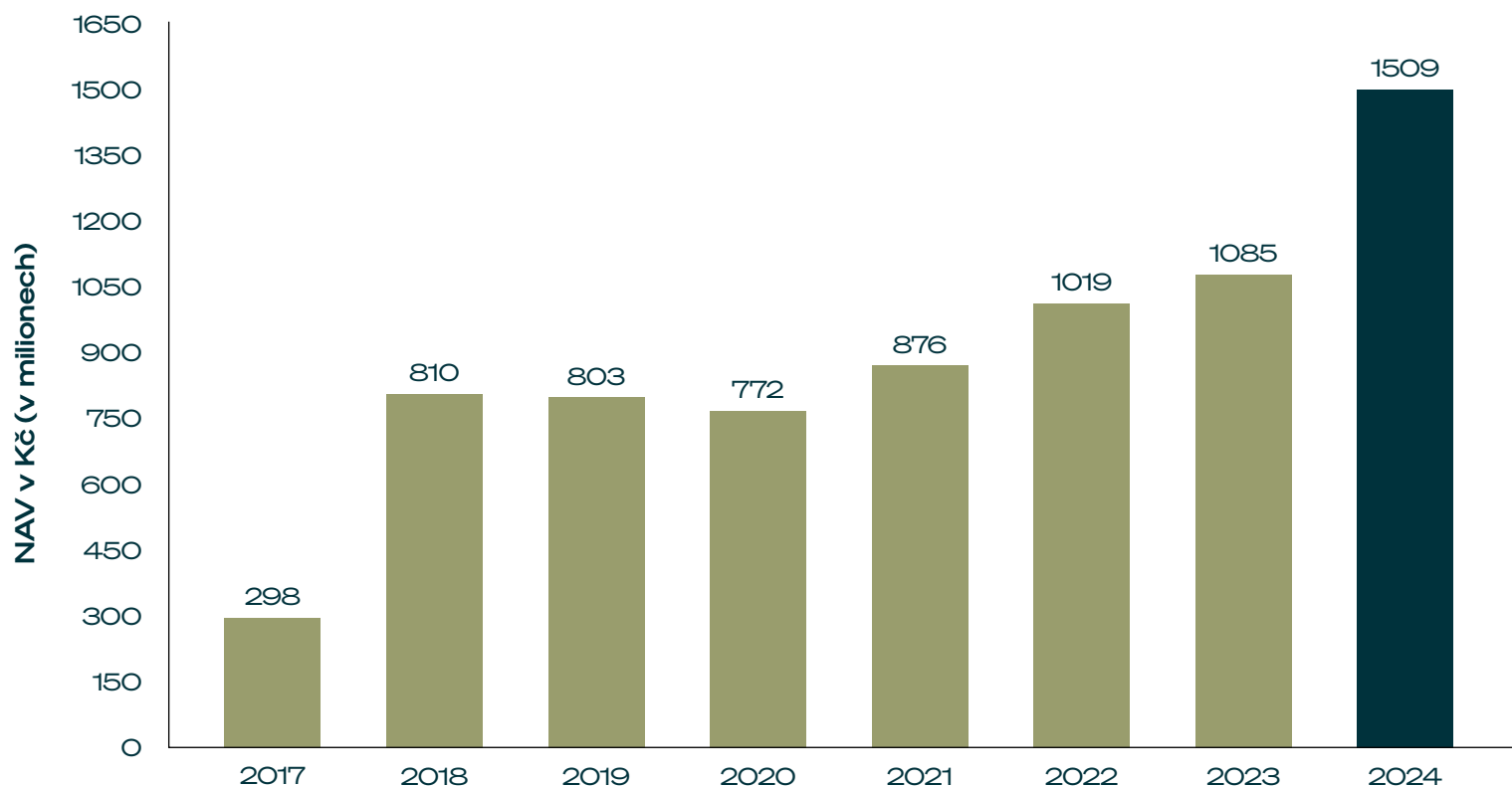
Měsíční oceňování akcií C společnosti Julius Meinl Living Plc provádí Skupina TPA Valuation & Advisory, jedna z vedoucích firem pro daňové poradenství a audit v Evropě.

Každá investice s sebou nese rizika. Hodnota investice může v průběhu času kolísat (stoupat a klesat). Minulá výkonnost nezaručuje budoucí výnosy. Návratnost počáteční investice ani kladný výnos nejsou zaručeny.

(Leden 2026)

# JULIUS MEINL LIVING

## ČISTÁ HODNOTA AKTIV (NAV)



Použitý směnný kurz: Devizový kurz ČNB k 31. 12. příslušného kalendářního roku.  
Zdroj: Výroční zpráva 2024; [www.juliusmeinlliving.com](http://www.juliusmeinlliving.com)

**1,5 MLD. Kč**

HODNOTA KAPITÁLU, KTERÝ VE SPOLEČNOSTI JULIUS MEINL LIVING PŘIPADÁ RODINĚ JULIA MEINLA

**26,3 %**

PRŮMĚRNÝ ROČNÍ NÁRŮST ČISTÉ HODNOTY AKTIV (NAV) SPOLEČNOSTI JULIUS MEINL LIVING OD ROKU 2017

NAV (čistá hodnota aktiv) vyjadřuje hodnotu vlastního kapitálu skupiny Julius Meinl Living zveřejněnou v její auditované konsolidované roční účetní závěrce. Údaje se vztahují k minulé výkonnosti akcií třídy A a B. V případě nově vydávaných akcií třídy C bude výnos ovlivněn pravidly pro redistribuci nárůstu jejich čisté hodnoty, jež jsou zmíněna dříve v této brožuře.

Minulá výkonnost nezaručuje budoucí výnosy. Údaje o růstu NAV společnosti Julius Meinl Living Plc nemohou sloužit jako indikátor očekávaných budoucích výnosů fondu, protože The Julius Fund neinvestuje pouze do akcií třídy C.



# INFORMACE PRO INVESTORY

|                                                              |                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název investičního nástroje (CZK)                            | The Julius Sub-Fund 2024 Class IAA CZK                                                                                                                 |
| Název investičního nástroje (EUR)                            | The Julius Sub-Fund 2024 Class IAB EUR                                                                                                                 |
| Obhospodařovatel a administrátor                             | CODYA investiční společnost, a. s.                                                                                                                     |
| Doporučený investiční horizont                               | 5 let a více                                                                                                                                           |
| Minimální investice                                          | 1 000 000 Kč                                                                                                                                           |
| ISIN                                                         | třída investičních akcií A CZ0008052529<br>třída investičních akcií B CZ0008052537                                                                     |
| Kategorie                                                    | fond kvalifikovaných investorů                                                                                                                         |
| Investiční kategorie                                         | účasti v obchodních korporacích a dluhopisy –<br>Julius Meinl Living Plc                                                                               |
| Investiční region                                            | EU                                                                                                                                                     |
| Redistribuce kapitálu ve prospěch třídy investičních akcií Z | 1 % z čisté hodnoty aktiv ročně. Třída investičních akcií Z je určena pro zakladatele.                                                                 |
| Měna                                                         | CZK nebo EUR                                                                                                                                           |
| Oceňování                                                    | měsíční                                                                                                                                                |
| Úpis investičních akcií                                      | Třída A: 1,- CZK (od 31. 10. 2024 do 31. 12. 2024)<br>Třída B: 1,- EUR (od 6. 11. 2024 do 31. 12. 2024)                                                |
| Vstupní poplatek                                             | do výše 3 %                                                                                                                                            |
| Výstupní poplatek                                            | 20 % při odkupu investičních akcií do 4 let od jejich vydání investorovi<br>0 % při odkupu investičních akcií po 4 letech od jejich vydání investorovi |
| Orgán dohledu                                                | Česká národní banka                                                                                                                                    |
| Depozitář                                                    | UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.                                                                                                      |
| Auditor                                                      | Grant Thornton Audit s. r. o.                                                                                                                          |
| Ocenění provádí                                              | TPA Valuation & Advisory, s. r. o.                                                                                                                     |



THE JULIUS

House of  
Julius  
Meinl

JULIUS

JULIUS



# ATRAKTIVNÍ INVESTIČNÍ SEGMENT

Proměny preferencí v cestování a v pracovních návycích začínají výrazně pozitivně ovlivňovat možnosti budoucího růstu segmentu luxusních hotelových rezidencí. Obsah pojmu luxus se přitom mění s tím, jak početná generace mileniálů upřednostňuje cestování za zážitky – a luxus servisovaných rezidencí je jedním z těch nejvyhledávanějších zážitků. Pro prosperující novou generaci a mnoho dalších lidí jsou hotelové apartmány lákavým řešením pro kombinaci práce a cestování. Oceňují větší prostor podobný domácímu soukromí a chytrý design nemovitostí, který umožňuje práci v komunitě.\*

Právě proto jsou lokality pro rezidence The Julius vybírány velmi pečlivě – volena jsou města s velkým počtem cestovatelů, jež jsou současně atraktivní pro podnikání i pro trávení volného času.

## REZIDENCE THE JULIUS, JEDINEČNÝ KONCEPT

Fond bude investovat primárně do společnosti Julius Meinl Living. Společnost Julius Meinl Living nepřímo, prostřednictvím svých dceřiných společností, vlastní a provozuje rezidence The Julius.

### **Rezidence The Julius**

The Julius je výjimečným domovem daleko od domova, kde se dá ubytovat na jednu noc, na několik měsíců, nebo dokonce na celý rok, ať už cestujete za byznysem, nebo za zábavou.

### **Zážitek překonávající veškerá očekávání hostů**

The Julius nabízí mimořádný design, prvotřídní nemovitosti skvěle umístěné v centrech evropských měst a výjimečné pohodlí za rozumnou cenu. To jsou ingredience Julia Meinla pro bezkonkurenční zážitek v jeho rezidencích.

### **The Julius se umí přizpůsobit jakémukoliv hostovi**

Ať už host zůstává na jednu noc, nebo o něco déle, vždycky získá o něco víc, než by očekával od vysoce kvalitního hotelu.

### **Udržitelný finanční model**

Koncept „The Julius“ dosahuje vysoké obsazenosti v kombinaci s hrubou marží (EBITDA) převyšující 50 %. Nejmodernější funkční technologie pomáhají udržovat provozní náklady na nejnižší možné úrovni a umožňují hostům, aby se v mnoha situacích obsloužili sami.

\* Zdroj: The Serviced Apartment Sector in Europe 2024, July 16, 2024.

# PORTFOLIO JULIUS MEINL LIVING

Úžasné nemovitosti na atraktivních adresách evropských metropolí

● Existující aktiva Julius Meinl Living

● Lokality, ve kterých Julius Meinl Living hledá relevantní projekty k nákupu







# UPOZORNĚNÍ PRO INVESTORY

Julius Meinl Investment SICAV, a. s., (JMI SICAV), podfond The Julius Sub-Fund 2024 (The Julius Fund) („Fond“), je fondem kvalifikovaných investorů. Investorem Fondu se může stát výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Investiční společnost upozorňuje investory, že hodnota investice do Fondu může stoupat i klesat. Návratnost počáteční investice ani kladný výnos nejsou zaručeny.

Fond usiluje o to, dosáhnout výnosu ve střednědobém a dlouhodobém horizontu; není proto vhodný ke krátkodobé spekulativní investici.

Potenciální investoři by měli zvážit zejména specifická rizika vyplývající z investičních cílů Fondu, jak jsou popsána v jeho statutu a v dokumentu „Klíčové informace pro investory“ (KID). Investiční cíle jsou stanoveny s ohledem na doporučený investiční horizont. Investoři by si měli být vědomi zejména nákladů na obhospodařování a administraci Fondu a dalších poplatků a nákladů Fondu.

Informace uvedené v této brožuře mají pouze indikativní charakter a nepředstavují návrh na uzavření smlouvy nebo veřejnou nabídku či žádost

o nabídku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Informace obsažené v této brožuře mají informativní charakter, poskytují pouze základní přehled o parametrech Fondu a jejich účelem není nahradit statut Fondu nebo dokument „Klíčové informace pro investory“ (KID). Tyto informace nelze považovat za doporučení k individuální investici a nejsou investičním doporučením ani investičním poradenstvím.

Žádný investor by neměl investovat do Fondu pouze na základě informací z této brožury; investiční rozhodnutí by měli zájemci učinit po pečlivém pročtení stanov JMI SICAV, statutu JMI SICAV a The Julius Fund, dokumentu „Klíčové informace pro investory“ (KID) a dalších informací dostupných na internetových stránkách Fondu ([www.thejuliusfund.cz](http://www.thejuliusfund.cz)) či Investiční společnosti ([www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz)) a po konzultaci se svým investičním poradcem.

Tato brožura byla připravena s náležitou péčí a pozorností, ale investiční společnost neposkytuje žádné záruky ani ujištění, ať už explicitní, nebo předpokládané, o její přesnosti, správnosti, včasnosti nebo úplnosti. Z informací uvedených v této brožuře nelze vyvozovat žádná práva ani povinnosti.

# SÁGA RODINY JULIA MEINLA

Rodinný příběh začal v roce 1824, kdy se v Kraslicích v dnešním Karlovarském kraji narodil Julius Meinl I. V roce 1862 otevřel ve Vídni svůj první obchod s potravinami a inovoval pražení kávy.

V průběhu času Meinlovy prodejny definovaly pojem „gurmánské potraviny“ a značka Julius Meinl byla pečetí té nejvyšší kvality a skvělé zákaznické zkušenosti.

O šest generací později, v roce 2016, přenesla rodina Meinlů odkaz svého zakladatele, tedy inovace, kvalitu a zákaznickou zkušenost, blíže k moderním ideálům a adaptovala jej na nové potřeby lidí. Zrodil se koncept rezidencí s exkluzivními službami pod značkou „THE JULIUS“. Společnost Julius Meinl Living, založená v roce 2016, je vlastníkem těchto rezidencí i poskytovatelem luxusních ubytovacích služeb v nich.

Historie rodiny Julia Meinla je podnikatelskou ságou obchodníků a investorů, kteří s každou obchodní novinkou posouvali komfort zákazníků a určovali trend ve střední Evropě.

Dnes je rodina Julia Meinla jedním z nejvýznamnějších privátních investorů ve střední Evropě. Vždy však svůj byznys rozvíjela v českých zemích – za rakousko-uherské monarchie, za první republiky i po pádu Berlínské zdi.

→ . . . . .

• Kolem roku 1900 měla Meinlova rodinná  
• pražírna své obchody v Brně, Ostravě a Chebu.  
• Ještě před první světovou válkou otevřela  
• v Rakousku-Uhersku síť maloobchodních  
• potravin podle britského vzoru, položila základy  
• moderního prodeje potravin a rychle získala  
• dominantní postavení v českých zemích.

Rozpad Rakouska-Uherska expanzi Meinlů nepřibrzdil. Za první republiky provozovala rodina v Československu více než stovku prodejen a silná přítomnost značky Julius Meinl udávala podobu tehdejšího městského maloobchodu. Kolem roku 1938 měla rodina Julia Meinla přes čtvrtinu svého maloobchodního podnikání (118 z 572 prodejen) v Československu a obsluhovala zde zhruba 6,4 milionu zákazníků.

Po roce 1989 se Julius Meinl V., respektovaný podnikatel, bankéř a filantrop, vrátil zpět do Československa se sítí supermarketů Julius Meinl a drogerií Droxi, a pokračoval tak v příběhu rodiny Meinlů v rodné zemi, který byl zpřetrhán komunistickým režimem. Po několika letech se rodina rozhodla soustředit se na to, co vždy uměla nejlépe – na gurmánské potraviny a na služby prémiové kvality za dostupné ceny.

Rodina má v Česku stále několik podnikatelských projektů, například hotelovou rezidenci The Julius Prague, delikatesy House of Julius Meinl Gourmet a další investice. A káva samozřejmě zůstává v Česku stále nejviditelnějším symbolem rodiny Meinlů.

L. & M.  
Kärnthner  
Ring

# Julius Meinl



KAFFEE



TEE



KAKAO



SCHOKOLADE



